Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 118/42 i 118/54 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr VI/40/24 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 118/42 i 118/54 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty.

1. **Podstawa prawna i cel opracowania.**

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) tj.: do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:

- przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;
- przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:
    - w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub
    - jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;
    - przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;
    - przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Realizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został rozpoczęty na podstawie uchwały Nr VI/40/24 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 118/42 i 118/54 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty.

Do chwili obecnej nie sporządzono planu ogólnego gminy.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dźwierzuty przyjęty uchwałą nr VII/53/99 z dnia 29.04.1999 r.

Celem opracowania planu miejscowego jest wyznaczenie rozwoju zabudowy zgodnego z kierunkami rozwoju gminy określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty tj. dla celów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2. **Lokalizacja.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenów położonych w obrębie geodezyjnym Dabrowa, Gmina Dźwierzuty. Zlokalizowany jest na terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej.

Przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi gminnej o nr ew. działki 118/46.

Łączna powierzchnia wszystkich terenów objętych projektem przedmiotowego planu wynosi 1906 m^2 (0,1906 ha).

3. **Cele opracowania.**

Celem opracowania miejscowego planu jest w szczególności:

a) wprowadzenie zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dźwierzuty;
b) zapewnienie warunków dla realizacji inwestycji pozwalającej na rozwój ekonomiczno – gospodarczy Gminy Dźwierzuty;
c) realizację inwestycji poprzez instrument prawa miejscowego zapewniający jednoznaczne określenie sposobu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem rozwiązań zabezpieczających przed ewentualnym oddziaływaniem.

4. **Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:
   - ✓ stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
   - ✓ obowiązku przyłączenia budynków do sieci kanalizacyjnej oraz sieci wodociągowej;
   - ✓ zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania;
e) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
f) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń w tym do przepisów przeciwpożarowych;
h) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
i) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Dźwierzuty, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
j) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

k) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, poprzez wykorzystanie sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.

2) Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty, przyjętym uchwałą Nr XXIX/247/21 z dnia 29 kwietnia 2021 roku teren opracowania znajduje się w strefie IV – strefa turystyczna, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz na terenach zabudowy turystycznej. Przyjęte rozwiązania przestrzenne są zgodne z obowiązującym Studium.
3) W projekcie planu przewidziano zabudowę w niedalekim sąsiedztwie od dróg, które umożliwiają obecnym jak i przyszłym użytkownikom skorzystanie z transportu zbiorowego. Istniejące w sąsiedztwie opracowania drogi publiczne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
4) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy Dźwierzuty zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5) Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
   a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący system komunikacyjny;
   b) umożliwiono połączenie projektowanych dróg z układem zewnętrznym umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako środka transportu;
   c) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wyznaczenie dróg.

5. Uzasadnienie dotyczące odstąpienia od realizacji wymogu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymaga projekt planu miejscowego wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazuje katalog inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Założenia projektowe miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 118/42 i 118/54 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty nie wskazują na realizację żadnej inwestycji, która mogłaby zostać zakwalifikowana do inwestycji mogącej znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie w/w rozporządzenia, zarówno na podstawie kwalifikacji przedmiotowej jak i obszarowej.

Jednocześnie w §7 ust. 1, pkt 3) odnoszącym się do całego planu miejscowego, ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisk.

Przedmiotowy teren będzie podłączony do istniejącej sieci wodociągowej oraz do istniejącej sieci kanalizacyjnej.

6. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dźwierzuty w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty oraz planów miejscowych na terenie gminy (Uchwała Rady Gminy Dźwierzuty Nr XXX/261/21 z dnia 22 czerwca 2021 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty oraz miejscowych planów zagospodarowania".

Analizę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kształtowanie ciągów komunikacyjnych w tym teren komunikacji drogowej wewnętrznej należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia części gruntów rolniczych na cele nierolnicze co daje możliwość naliczenia podatków od nieruchomości gruntowych.
b) Kolejnym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków letniskowych i budynków rekreacji indywidualnej, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
c) Analizowany obszar znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej (energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej). Zakłada się, że realizacja nowej zabudowy ustalonej w planie nie spowoduje konieczności rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej.
d) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.